

15 - Siemensstadt²

Spandau - Siemensstadt

Flächengröße

Ca. 76 ha

Eigentumsverhältnisse

Überwiegend privat (hauptsächlich Siemens) und geringe Anteile landeseigener Flächen

Anzahl Wohneinheiten

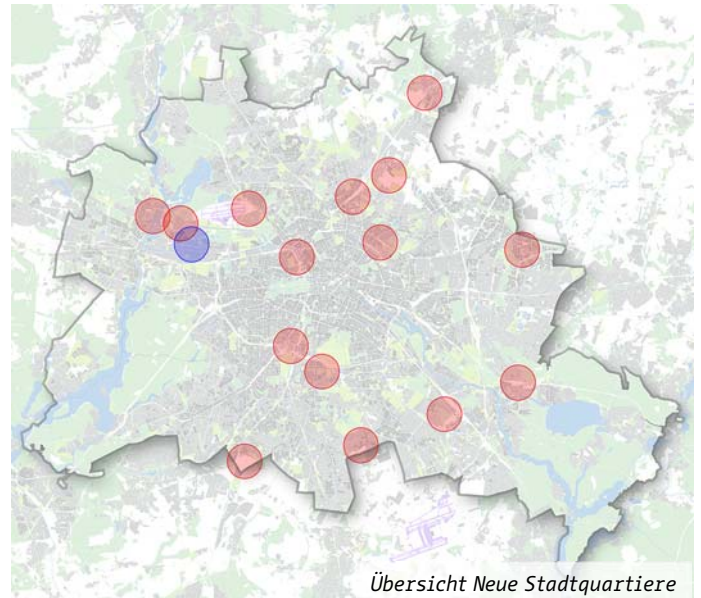
Ca. 2.750

Baubeginn

Voraussichtlich 2022

Flächennutzungsplan

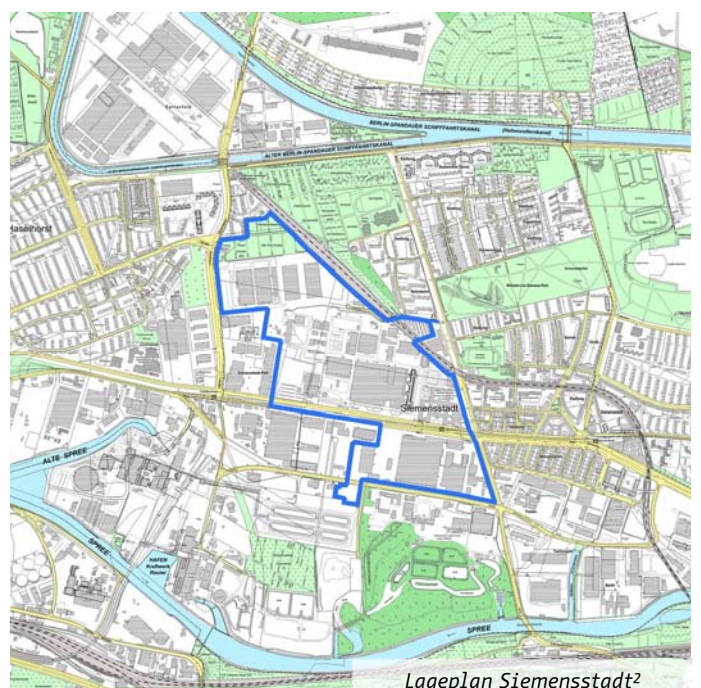
Für Teilbereiche des Projektareals läuft seit September 2019 die Flächennutzungsplanänderung „Nonnendammallee – Rohrdamm – Paulsternstraße / Siemens Innovations-Campus (08/19)“: Ein Teilbereich der bisher gewerblichen Baufläche soll zukünftig als gemischte Bauflächen (M2) und die Fläche der ehemaligen Arbeitnehnergärten der Firma Siemens (bisher Grünfläche) soll als Wohnbaufläche (W2) dargestellt werden. Die weiteren Teilbereiche des traditionsreichen Produktionsstandortes bleiben als gewerbliche Baufläche erhalten. Die Auslegung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte im November 2020. Der Senat von Berlin hat die Änderung „Nonnendammallee – Rohrdamm – Paulsternstraße / Siemens Innovations-Campus (08/19) im Bezirk Spandau“ am 23.03.2021



beschlossen.

Bebauungsplanverfahren

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat II A zuständig, da es sich um ein Gebiet außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung handelt. Für die Realisierung der angestrebten neuen Nutzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 5-123 (Siemensstadt²) wurde am 20.12.2019 gefasst und im Oktober 2020 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt. Für einen ersten Teilbebauungsplan zur Umsetzung der ersten Hochbauvorhaben von Siemens wird der Teilungsbeschluss für das 2. Quartal 2021 vorbereitet.



1.1 Stadträumliche Einordnung

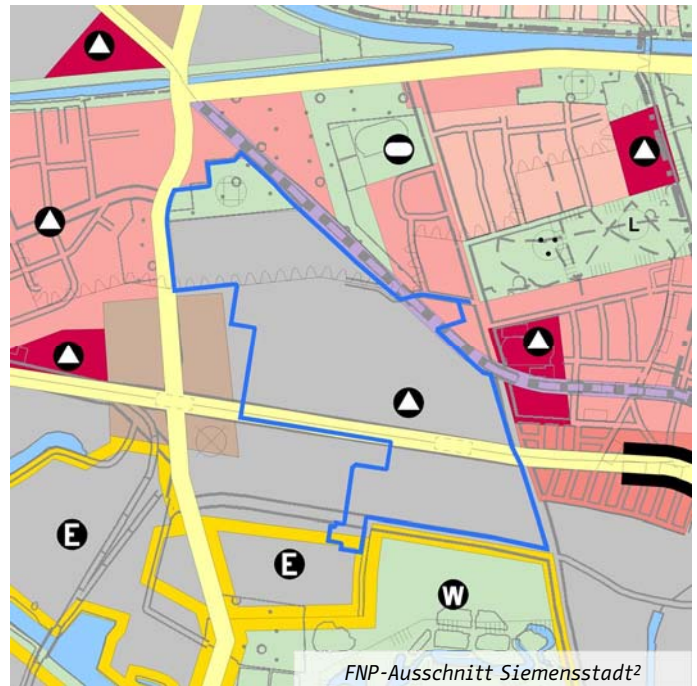
Das Plangebiet liegt im Bezirk Spandau und bildet historisch das industriell geprägte Herzstück des Ortsteils Siemensstadt. Stadträumlich ist die Siemensstadt durch Industrie- und Gewerbeflächen geprägt, die dort seit dem Beginn des 20. Jahrhunderts maßgeblich durch Siemens initiiert worden sind sowie durch bis in die 1930er Jahre realisierte Werkssiedlungen im Umfeld. Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich bis zur „Straße am Schaltwerk“ in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Tegel. Südlich des Geländes der Siemensstadt befindet sich das Wasserwerk Jungfernheide sowie das Kraftwerk Reuter im Südwesten.

Die Siemensstadt befindet sich heute in einem Schwerpunktraum, der sich zwischen dem Flughafen Tegel und der Altstadt von Spandau aufspannt und in dem derzeit einige der größten städtebaulichen Investitionen in Berlin getätigt werden. Dazu gehören die Vervollständigung der Wasserstadt Spandau und die Umnutzung des Flughafens zur Urban Tech Republic sowie das Neue Gartenfeld als neues urbanes Quartier in unmittelbarer Nähe zur Siemensstadt². Darüber hinaus wird derzeit eine Vielzahl weiterer Wohnungsbauprojekte in Spandau realisiert.

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Der derzeit noch mit einem Zaun abgegrenzte Produktionsstandort der Firma Siemens soll zukünftig mit der umgebenden Stadt vernetzt und für die Stadtgesellschaft zugänglich werden. Ziel ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers der kurzen Wege, in dem gewohnt, geforscht und gearbeitet werden soll. Neben Büroarbeitsplätzen wird hier auch zukünftig Produktion stattfinden. Ebenfalls vorgesehen in der Programmierung des Quartiers sind soziale Infrastrukturen und Nahversorgungseinrichtungen. Der im Januar 2020 gekürzte Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs wurde zu einem städtebaulichen Strukturkonzept weiterentwickelt. Dieses wurde in einen städtebaulichen Rahmenplan übersetzt, in dem unter anderem die räumliche Verteilung und die Arten der baulichen Nutzung, Freiräume, die Erschließung sowie städtebauliche Anforderungen beschrieben werden. Die Belange des Denkmalschutzes werden bei der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt.

Durch den geplanten Bau des neuen Stadtquartiers



Siemensstadt² wird im Nordwesten Berlins ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an neuen Wohnungen geleistet. Bei der Errichtung von Wohnungsbauten sind Maßnahmen zum Lärmschutz insbesondere entlang von Verkehrslärm erzeugenden Trassen sowie gegenüber Gewerbelärm umzusetzen. Die Vorgaben des Berliner Leitfadens zum Lärmschutz sind einzuhalten. Detaillierte Regelungen müssen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Mit dem Stadtentwicklungsprojekt Siemensstadt² soll der Bau von rund 2.750 Wohnungen ermöglicht werden. Zur Herstellung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit ist die Änderung des bestehenden Planungsrecht notwendig, das je nach Projektanforderungen voraussichtlich in Teilbebauungsplänen umgesetzt werden wird. Durch den Bebauungsplan 5-123, dessen Aufstellung im Dezember 2019 beschlossen wurde, soll unter anderem sichergestellt werden, dass auf 30 Prozent der Geschossfläche förderfähige Wohnungen entstehen. Siemens hat der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zugestimmt.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird zentral über die *Nonnendammallee* als wichtige Ost-West-Verbindung zwischen Spandauer Altstadt und der Autobahn (A 100 / A 111)

erschlossen. Im Osten wird das Projektgebiet durch den *Rohrdamm* tangiert, von dem aus die *Straße am Schaltwerk* das Gebiet als Stichstraße erschließt. Im Westen des Areals dient die *Paulsternstraße* bzw. weiter im Norden dann die *Gartenfelder Straße* der Erschließung durch den Kfz-Verkehr. Die Paulsternstraße soll nach Süden zum Spandauer Damm verlängert werden, um die Anbindung an die südliche der Spree liegenden Ortsteile zu verbessern. Die Anbindung an das Radschnellwegenetz über die Trasse Mitte - Tegel - Spandau befindet sich in Vorbereitung.

Das Gebiet ist mit den beiden U-Bahnhöfen Rohrdamm und Paulsternstraße an die U-Bahnlinie U7 angeschlossen.

Weiterhin verkehren mehrere Buslinien der BVG auf den Straßen Nonnendammallee, Rohrdamm und Paulsternstraße. Durch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner aus den Wohnungsbauprojekten in der Umgebung und durch die Siemensstadt² wird eine zusätzliche Nachfrage für den öffentlichen Nahverkehr entstehen, die kurzfristig eine Verdichtung bzw. Ergänzung des bestehenden Busverkehrs erfordert. Unter anderem ist die Einrichtung der neuen Linie X39 zwischen Messe Nord und Wasserstadt Hakenfelde im Verlauf der Paulsternstraße geplant. Darüber hinaus ist bis Ende der 2020er Jahre die Reaktivierung der seit 1980 stillliegenden S-Bahnstrecke (Siemensbahn) und ihrer Bahnhöfe geplant, durch die das neue Stadtquartier an den Hauptbahnhof und den Flughafen BER angeschlossen werden soll.

Zudem wird die Grundlagenuntersuchung der Straßenbahnneubaustrecke im Korridor zwischen Urban Tech Republic und Rathaus Spandau vorbereitet.

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes waren Flächen für eine Vielzahl sozialer Infrastruktureinrichtungen in den Entwürfen nachzuweisen, die nunmehr auch im Strukturkonzept von Ortner & Ortner verortet sind. Dazu gehört eine 4-zügige Grundschule mit ca. 580 Plätzen, von der zwei Züge gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vom Vorhabenträger zu realisieren sind. Zwei weitere Züge sollen als englischsprachige Europaschule betrieben werden. Ferner sind gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung rund 300 Plätze in Kindertagesstätten vorzuse-

hen. In Ergänzung zu den Anforderungen nach Baulandmodell sind eine Jugendfreizeitstätte, ein Standort für den regionalen sozialpädagogischen Dienst des Jugendamtes, ein Seniorenclub, eine öffentliche Stadtteilbibliothek sowie eine Galerie für Kunstausstellungen vorgesehen.

Innerhalb des neuen Stadtquartiers sollen neue hochwertige Grün- und Freiflächen geschaffen werden, die sich durch unterschiedliche Größe, Gestaltung, Nutzung (Trennung zwischen Ruhe und Erholung / Spiel und Bewegung) und eine Abstufung in der Zuordnung (öffentlich, halböffentlich, privat) auszeichnen sollen. Die Grün- und Freiflächen sind untereinander zu vernetzen und an bestehende Grünanlagen in der Umgebung anzubinden. Dadurch soll auch ein Biotopverbund für Flora und Fauna ermöglicht werden. Weiterhin sind bei der Planung und Gestaltung der Freiräume die Ziele einer klimaanangepassten Stadt zu berücksichtigen (u.a. Regenwasserrückhaltung/Wassermanagement, Dach- und Fassadenbegrünung, geeignete Pflanzenauswahl), denn Grün- und Freiflächen sind klimawirksam. Insgesamt sind wohnungsnah Grünflächen in einer Größe von rund 3,3 ha (das entspricht 6 qm/pro Einwohner) sowie drei öffentliche Spielplätze mit insgesamt rund 6.000 qm (das entspricht 1 qm/pro Einwohner) für die Wohnbauflächen nachzuweisen.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

In der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbes wurden Aussagen zu ökologischen Zielen definiert, die im Rahmenplan Siemensstadt² fortgeschrieben und im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden sollen.

Insgesamt ist ein ökologisches Gesamtkonzept zu entwickeln, das sich mit den Themen Wasser (u.a. Umgang mit Regenwasser, Überflutungsvorsorge, Wassermanagement unter Berücksichtigung des Grundwasserschutzes), Energie (u.a. CO₂-Neutralität, regenerative dezentrale Energieversorgung), Klima/Stadtklima (Berücksichtigung bei der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen) und Materialverwendung (Baustoffe, Umgang mit Abfall/Reststoffen) auseinandersetzt.

Diese einzelnen ökologischen Komponenten sind sinnvoll und schlüssig miteinander zu vernetzen und sollen mit dem städtebaulichen und architektonischen Gesamtkonzept des neuen Stadtquartiers in Einklang stehen.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Die Öffentlichkeit wurde seit Projektbeginn aktiv in den bisherigen Prozess im Zuge der folgend genannten Veranstaltungen einbezogen:

- * Juni 2019 - Bürgerinformation mit Diskussion („Let’s talk“-Format) durch Siemens
- * September 2019 - Öffentliches Forum im Rahmen der Erarbeitung der Wettbewerbsauslobung durch Siemens
- * September 2019 - Online-Dialog www.siemensstadt-dialog.de durch Siemens
- * November – Dezember 2019 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Änderung des Flächennutzungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- * Januar / Februar 2020 – Ausstellung aller Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs
- * Oktober 2020 – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- * Oktober 2020 – Online-Beteiligung auf mein.berlin.de in Verbindung mit einer Online-Veranstaltung am 27.10.2020 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- * November 2020 - Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- * März 2021 - Im Rahmen eines von Siemens ausgelobten Namenswettbewerbes wird das Projekt in *Siemensstadt²* umbenannt

Der Beteiligungsprozess wird qualifiziert fortgesetzt.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Im zweiten Halbjahr 2019 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt und von 17 Büros bearbeitet. Nach der Entscheidung des Preisgerichts im Januar 2020 wird der Siegerentwurf in einen Rahmenplan Siemensstadt² überführt, der als Grundlage und Leitlinie für die weitere verbindliche Bauleitplanung dienen soll. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 5-123 wurde im Dezember 2019 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit

und Behörden zum Bebauungsplanverfahren hat auf Grundlage des genannten Rahmenplans im Oktober 2020 stattgefunden.

Bis zur Sommerpause 2021 und vor Ende der Legislaturperiode soll der Rahmenplan durch den Senat beschlossen und ein Rahmenvertrag zwischen dem Land Berlin und Siemens unterzeichnet werden. Beide Instrumente dienen jeweils der langfristigen Sicherung von städtebaulichen und planerischen Zielen, die das Gesamtgebiet betreffen.

Die weitere Baurechtschaffung wird in Teilbebauungsplänen erfolgen, für die jeweils städtebauliche Verträge bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung zur Unterschrift gebracht werden. Für einen ersten Teilbebauungsplan zur Realisierung der ersten Büroneubauten von Siemens soll im Mai 2021 der Teilungsbeschluss gefasst werden und im ersten Quartal 2022 die öffentliche Auslegung erfolgen. Für den nördlichen Projektbereich soll ebenfalls noch in 2021 der Teilbebauungsplan weitergeführt werden.

Ziel für die gesamte Maßnahme ist ein Projektabschluss in Teilschritten bis 2035.

1.9 Klärungsbedarf

Seit der Entscheidung des städtebaulichen Wettbewerbs im Januar 2020 wurden die weiteren Schritte zur Umsetzung in Abstimmung mit Siemens definiert werden. Derzeit befindet sich eine Vielzahl komplexer Klärungen zwischen den Fachverwaltungen und dem Vorhabenträger in Klärung. Im Zuge der Verhandlung des Rahmenvertrages, der bis Juli 2021 zur Unterschrift gebracht werden soll, werden wesentliche Konfliktpunkte zwischen den Vertragsparteien Siemens und dem Land Berlin geklärt.